

氏名	建 部 好 治
学 位 の 種 類	博 士 (経 済 学)
学 位 記 番 号	第3497号
学位授与年月日	平成10年9月30日
学位授与の要件	学位規則第4条第2項該当者
学 位 論 文 名	土地価格形成論
論文審査委員	主 査 教 授 正木 八郎    副主査 教 授 長沼 進 副主査 教 授 松島 正博

### 論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、日本経済が直面している1980年代後半のバブルとその反動としての現在までの金融システムの危機という問題を、擬制資本としての土地価格の急騰と急落の原因はいったいなにかという観点から、理論・実証双方から包括的・多角的に解明しようとしたものである。全体は第1部「実証編」全6章、第2部「理論編」全7章そして第3部「システム編」全5章から構成されている。

著者は、日本経済が直面するこの問題にたいする従来の諸研究が土地価格を正確に擬制資本として捉えておらず、収益価格としてのこの土地価格を決定する諸変数、とくに期待地代とその源泉としての期待付加価値を生み出すフローの過程およびストックとフローとの関連や、いま一つの変数である期待利子率・利回りを形成する信用との関連に論及してこなかったことを指摘し、また自然としての土地の価格の変動が自然環境自体に与える影響についても議論してこなかった点にも従来の研究の限界があると考え。そこで著者は、全体としての自然環境との関連づけをつねに念頭に置く形で、収益価格としての土地価格を決定する期待地代とその財源としての付加価値との関連、期待利子率に影響する信用制度の構造、この信用制度と人間生活との関係、信用市場、総体としての擬制資本、その主要部分である土地価格と権利価格との関連、不動産市場における取引価格等について、マルクスの資本循環論を手がかりにして理論的に明らかにする本論文の中心部分を「理論編」として第2部に置いている。とくに収益価格としての土地価格を決定する諸変数、期待地代、期待利子率・利回りの背後にあってそれらを決定する諸要因を明らかにするとともに、土地価格が収益価格から資産価格へと乖離し、バブルを形成するプロセスが理論的に分析される。

第2部での理論的説明を前提するとともにその正当性を立証＝実証するために、第1部「実証編」では、地代および土地価格が日本経済の実態を表す経済諸指標と実際にどのような関連にあったのかということが、とくに景気循環を考慮に入れて時系列的に分析される。最後に第3部「システム編」では、著者は、この間の日本経済の動向を大きく左右してきた土地価格の問題を、資本主義経済のもとでの諸システム（諸制度・組織）のあり方との関わりにおいて、いわばマクロ的に捉え返すとともに、「人間生活の文化的向上欲求」を満たすような土地所有システム、環境システム、土地の税システム、金融システムのあり方を考察し、自然と人間の将来的な共生システムを展望している。

### 論 文 審 査 の 結 果 の 要 旨

著者は長きにわたって不動産鑑定士として、わが国の土地問題に実務レベルから関わってきた。この実務経験を通して、とくに1980年代後半以降の日本経済のバブル形成と崩壊という現実に関わる立場にあって、著者は土地価格の激しい変動の原因を「現場と理論」をつなぐような形で説得的に解き明かした

議論が不在であったことを痛感し、本論文において土地価格の形成の理論をミクロ・マクロ両面から包括的・多角的に展開して、「土地経済学」を確立しようとしている。実務家が土地価格の問題に、本論文に見られるように、たんに実証的経験的に取り組んだだけではなく、理論からもアプローチしようとした試みはそれほど多くはないだろう。その点でも貴重な仕事である。

本論文で著者は、豊富な各種データを非常に丹念に洗い出し、比較・検討したうえで、戦後の日本の土地価格の変動とその諸要因を、とくに信用制度との関連のなかで分析し、多くのファクトファインディングを行うとともに、マルクス経済学の伝統的な概念の枠組みにこだわらずに、実務経験から迫られたと考えられる概念の拡張をあえて行うことによって、諸事実の理論的意味づけを与えている。それはとくに、マルクスの擬制資本概念を土地価格にまで拡張して、そこからバブル形成と崩壊の原因を、資産価格の収益価格からの乖離と乖離を引き起こした諸要因のなかに追求するということにあらわれている。実務家としてのプラグマティックな方法がポジティブに作用したよい例であろう。しかも著者が土地価格は基本的には収益価格であるという立場にこだわっている背後には、著者なりの明確な資本主義観が存在しており、この点もまた特筆に値する。経済の目的を「資本蓄積にあるのではなく、最終的にはく同時的・異時的・立体空間的共生の理念」が実現された下における健康で文化的な人間生活の持続的向上」にあるとし、自然環境と共生し収益価格としての土地価格を維持するような金融や税・所有・都市計画などの諸システムの確立が最後に主張される。著者のこのような理念的で長期的な視座には学ぶべき点が多い。

もちろん実務家としてやむをえないと思われるが、統計資料の処理に粗さが残っているだけではなく、理論的な整理もおおしげといえない。また「現場と理論」とのやや性急なつながり方にも問題がある。さらにはマネー・サプライと土地価格上昇との関連についての説明が説得的といいがたい面を残している。しかし本論文はこのような不十分さを残してはいるものの、これがカバーする専門領域での学術的貢献はけっして無視できないし、実務家の著作としてその理論的完成度からみても敬服に値するものといえる。

以上により、本論文は博士（経済学）の学位を授与するに値するものと判定する。